



## Guido Gezellelaan 102 te Harderwijk

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Engelserf 28  
3843 BE Harderwijk

**Telefoon**  
0341 - 41 91 77

[www.bartjansenmakelaars.nl](http://www.bartjansenmakelaars.nl)  
[info@bartjansenmakelaars.nl](mailto:info@bartjansenmakelaars.nl)

 **BARTJANSEN  
MAKELAARS**



# Guido Gezellelaan 102 te Harderwijk

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Dit is je kans! Aangeboden wordt een recent uitgebouwde tussenwoning met stenen berging en een diepe tuin gelegen op het zuiden!

Deze aantrekkelijke woning ligt perfect aan een vijverpartij in de woonwijk Stadsdennen. Het winkelcentrum, scholen en sportaccommodaties zijn in de nabijheid gelegen.

Het geheel is in 2023 uitgebouwd en gemoderniseerd. Het enige wat nog gedaan moet worden is een keuken plaatsen, een wastafelmeubel uitzoeken en het geheel afwerken naar eigen smaak. Het voorwerk is al gedaan zoals de begane grond voorzien van vloerverwarming, spotjes en openslaande deuren naar de tuin. Er is gestuct, de badkamer en toilet zijn opnieuw getegeld en er is een voorbereiding gemaakt om zonnepanelen te plaatsen.

De 1e verdieping beschikt over 3 goede slaapkamers en een nieuwe badkamer met ruime douche en wastafelaansluiting. De 2e verdieping beschikt over een overloop met wasmachineaansluiting en een 4e slaapkamer.

De achtertuin is nog vrij in te richten en meet een diepte van 15 meter en een perfecte ligging op het zuiden. Handig is de vrijstaande stenen berging voorzien van elektra die via de steeg te bereiken is met de fiets.

De woning heeft een woonoppervlak van 94 m<sup>2</sup> en een overig inpandige ruimte van 12 m<sup>2</sup> op de 2e verdieping. Verder is de woning gebouwd in 1963 en meet het perceel 189 m<sup>2</sup>. De woning is natuurlijk voorzien van centrale verwarming (Intergas H.R. Combi uit 2017) en heeft een energielabel C.

Al met al een heerlijke gezinswoning met een goede basis die nog naar eigen hand gezet kan worden!

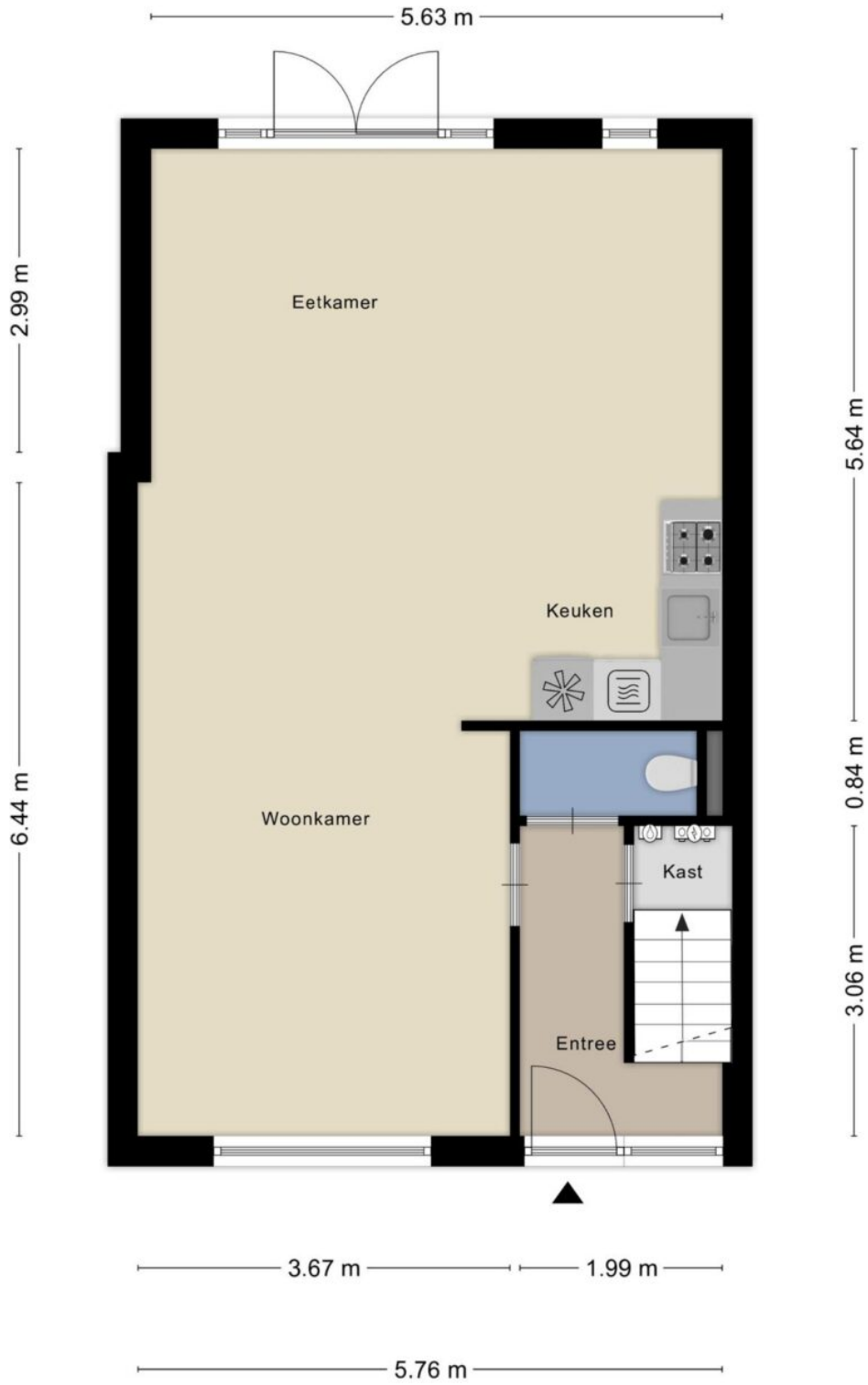
## INDELING

Begane grond: Entree, toilet, trapkast, woonkamer met open keuken.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Overloop, 4e slaapkamer.

Aanvaarding: in overleg.



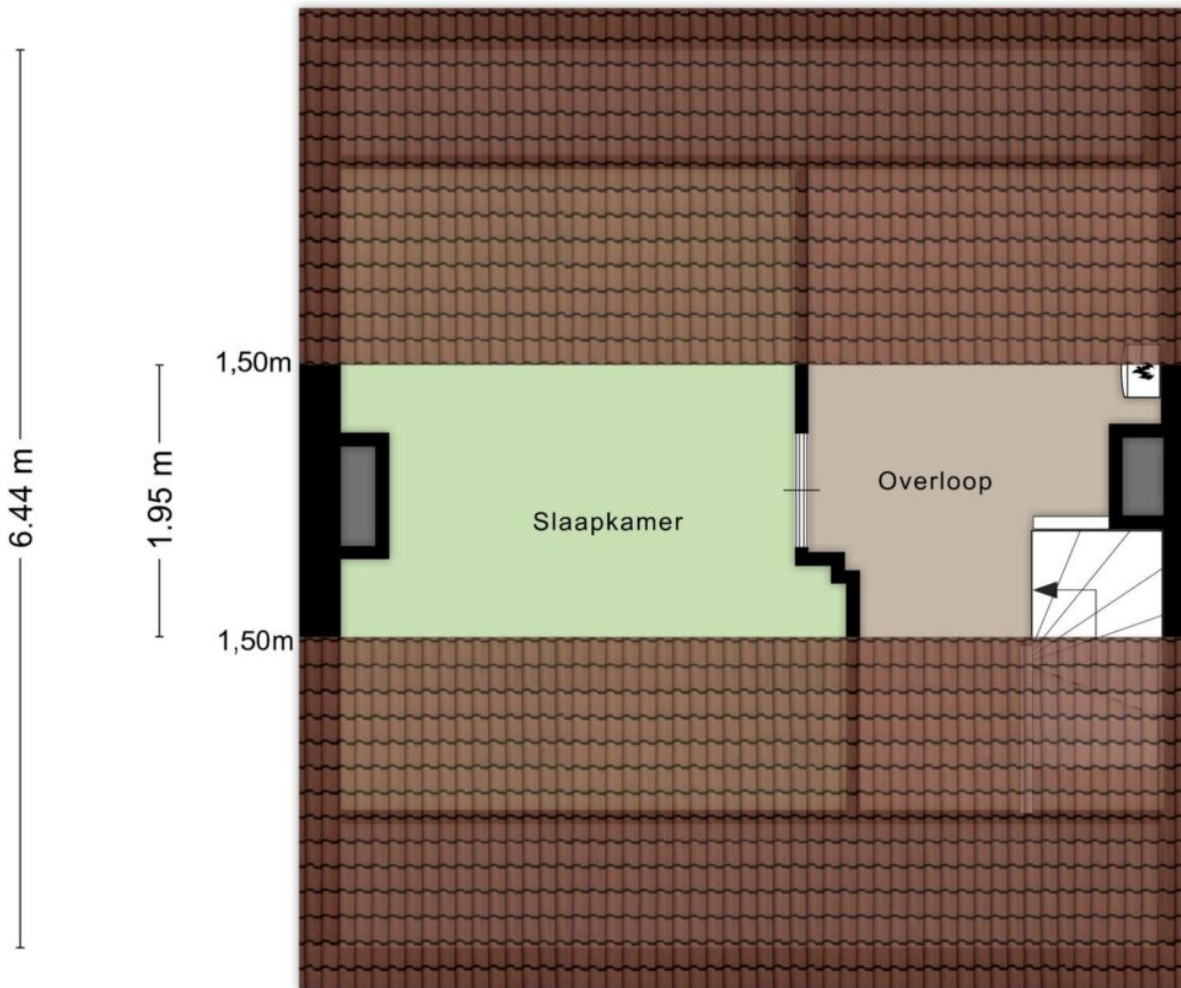
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

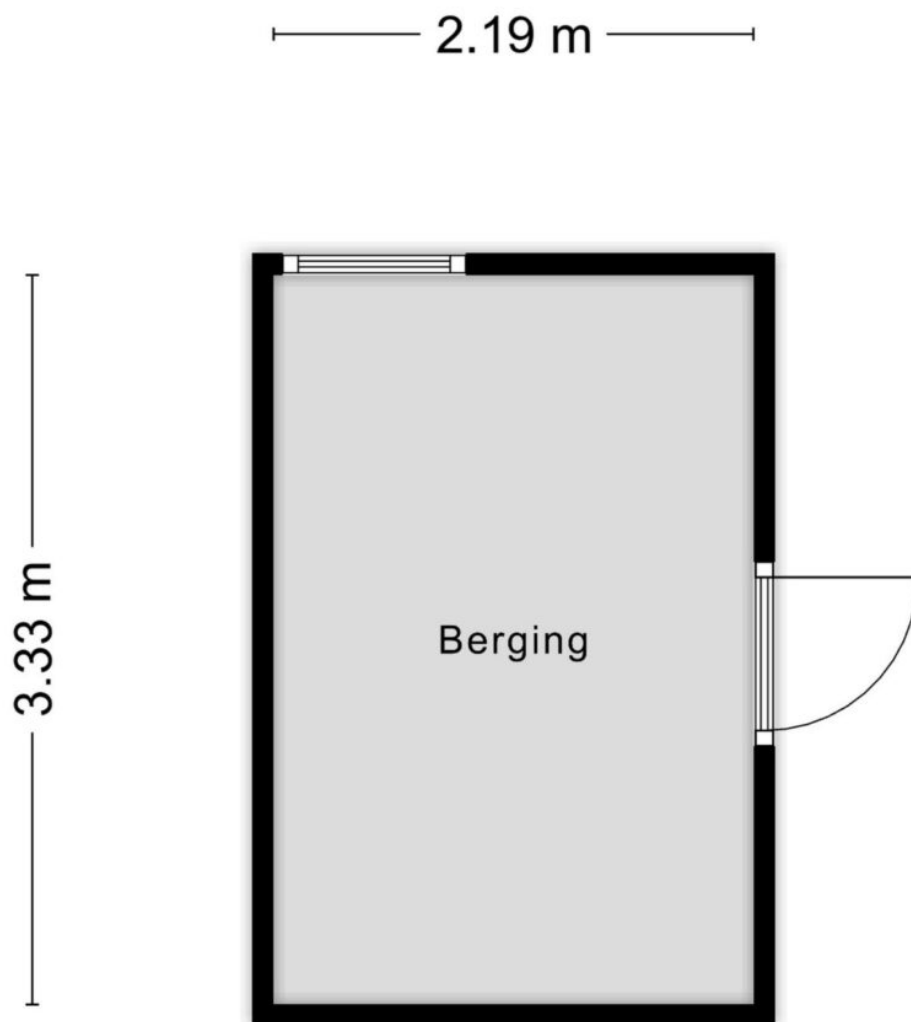
5.76 m

3.26 m 2.53 m



3.63 m 2.18 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





























## Lijst van zaken behorend bij: Guido Gezellelaan 102 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting				X	
Berging / los tuinhuisje	X				
Vlaggenmasthouder	X				
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				
(Voordeur)bel				X	
Veiligheidssloten	X				
Alarminstallatie	X				
Rookmelders	X				
Rolluiken / zonwering buiten				X	
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)				X	
Gordijnrails				X	
Gordijnen				X	
Vitrages				X	
Rolgordijnen				X	
Horren / hordeuren				X	
Vloerbedekking				X	
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen				X	
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren				X	
Losse kachels				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting				X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				X	
- Kookplaat				X	
- Afzuigkap				X	
- Koelkast				X	
- Vriezer				X	
- Oven				X	
- Vaatwasser				X	
- Magnetron				X	
Inbouwverlichting (spotjes)	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)	X				
Inbouwkasten				X	
Legplanken				X	
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)				X	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

## Informatielijst behorende bij: Guido Gezellelaan 102 te Harderwijk

1. Bouwkundige zaken / onderhoud		
1.1	Welke zichtbare en/of onzichtbare gebreken (zowel klein als groot) zijn u bekend? → Onder andere houtrot, lekkage, houtworm, problemen met vloeren of dak.	Geen, niet bekend.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitbouw van de woning.</li> <li>- Badkamer uitgebouwd, getegeld, afzuiging geplaatst en 2 spotjes.</li> <li>- De slaapkamers zijn opnieuw gestuct en gespoten.</li> <li>- Vloerverwarming in de woonkamer/hal. Nieuwe riolering aangelegd.</li> <li>- Zolder geschilderd, wasmachine-/drogeraansluiting geplaatst.</li> <li>- Aansluitpunt voor de zonnepanelen op de uitbouw en op het zadeldak.</li> <li>- Voorbereidingen voor een warmtepomp zijn gedaan.</li> <li>- Doorvoerbuis in de tuin aangelegd.</li> </ul>
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1963
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2023
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton/hout. Buitengevels: stenen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen berging
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee

1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja. Spouw: ja. Dak: nee. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: C. Geldig tot: 8 februari 2027.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	1980
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	1980
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan?	2023
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, bij de openslaande deuren naar de tuin.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Ja
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing.

## 2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel, vloerverwarming en radiatoren.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas H.R. Combi. Bouwjaar: 2017.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2022
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de badkamer en het toilet.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	12 groepen

2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja
2.9	Is er ook een aardlekschakelaar?	Ja
2.10	Is er een glasvezelaansluiting aanwezig?	Ja
2.11	Zijn er gebreken of bijzonderheden te melden over de technische installaties? → Bedrading, leidingwerk, riolering, c.v., enz.	Nee

### 3. Keuken / badkamer

3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	Niet van toepassing
3.2	Wanneer is de badkamer geplaatst?	December 2023
3.3	Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.?	Ja

### 4. Kadastrale gegevens

4.1	Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak en wat is de perceeloppervlakte?	Gemeente Harderwijk Sectie D, nummer 9676 Perceeloppervlakte 189 m <sup>2</sup>
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Niet bekend
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuiden
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 15,00 meter x 5,76 meter.

### 5. Milieu

5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Gezien het bouwjaar niet uitgesloten, er wordt een asbestclausule opgenomen.
-----	---	--



5.2	Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld?	Nee
5.3	Ben u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	Nee

### 6. Omgeving

6.1	Hoe is de gezinssamenstelling van de burenen?	Beide kanten echtparen
6.2	Hebben uw directe burenen, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Nee
6.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc.	Nee
6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Nee
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Goed
6.6	Is er een parkeervergunning vereist?	Nee

### 7. Kwalitatieve zaken

7.1	Rusten er, voor zover u bekend, op uw onroerende zaak bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	Geen bijzondere, get eigendomsbewijs is inzichtelijk.
7.2	Is er voor de verkoop toestemming of goedkeuring vereist van derden? → Gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, Vereniging van Eigenaren.	Nee
7.3	Zijn er fiscale bijzonderheden? → B.T.W., bouwgrond, voordeel overdrachtsbelasting.	Nee

7.4	Is er sprake van aanwijzing in het kader van de Monumentenwet? → Beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk of rijksmonument.	Nee
7.5	Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	Nee, bestemming wonen.
7.6	Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunning en/of melding?	Nee
7.7	Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Ja
7.8	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee

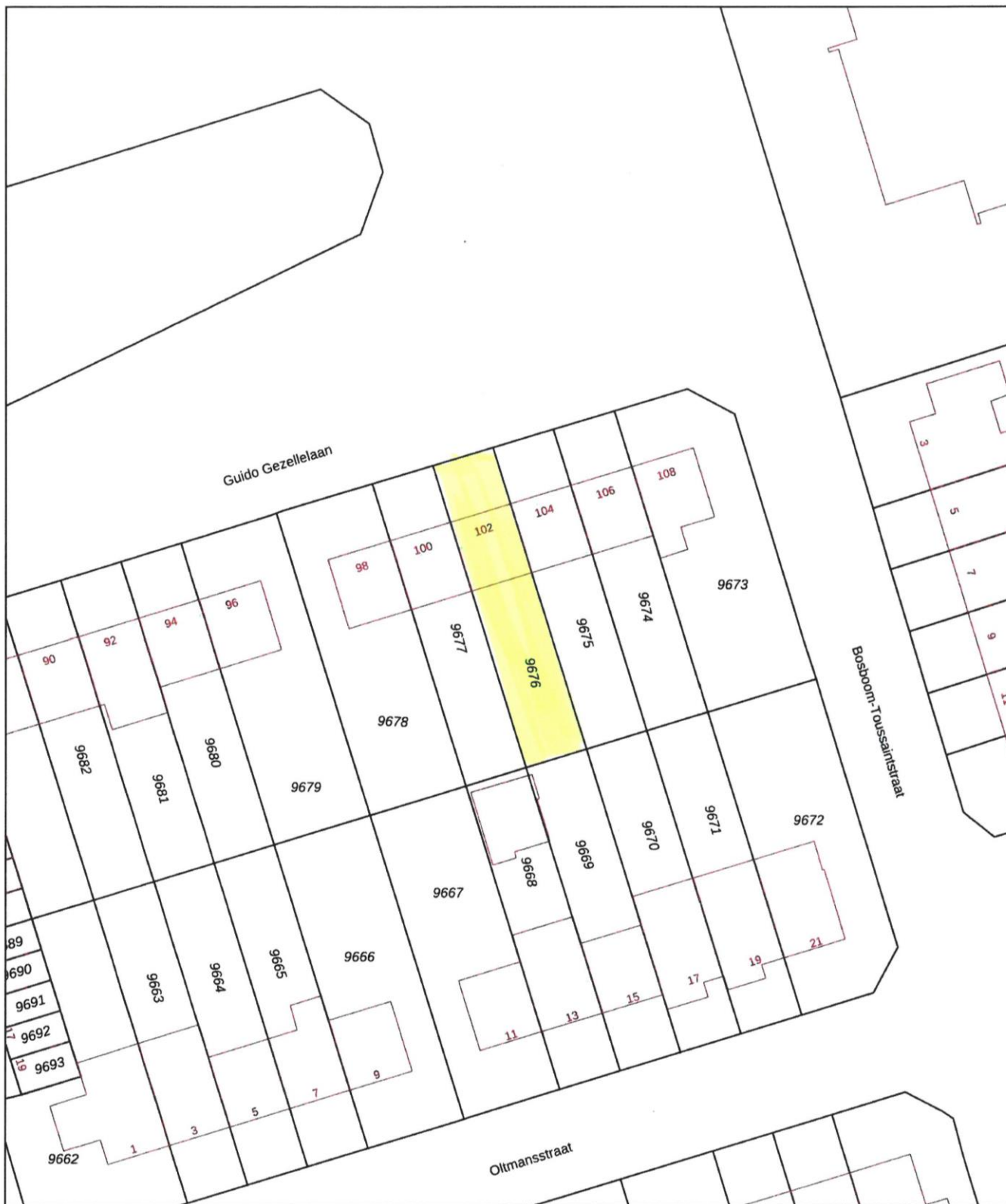
### 8. Financiële zaken


8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 293.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2023
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 268,77
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 150,--

### 9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de 2 <sup>e</sup> verdieping
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Ja, in de achtertuin.

<p><b>9.5</b> Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Er wordt een asbestclausule, een 'niet bewoond-'clausule en een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.</li><li>- De oppervlakte van de 2<sup>e</sup> verdieping is aangemerkt als overig inpandige ruimte in plaats van woonoppervlakte. Dit omdat het oppervlak van het dakraam te klein is en er te weinig daglicht binnenkomt om dit te mogen kwalificeren als woonoppervlak.</li></ul>
---	---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 9676</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

## Bijkomende voorwaarden:

### Lijst van zaken:

Wat hoort nu wel en wat niet bij de woning? De lijst van zaken is opgemaakt om duidelijkheid te scheppen. Deze lijst wordt bij de oplevering nagelopen om te controleren of alles in orde is.

### Informatielijst:

De verkoper heeft een informatielijst ingevuld. Verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Deze lijst wordt altijd nauwkeurig ingevuld. Het geeft u echter geen garantie dat alles volledig in orde is. Naast deze mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een onderzoeksplicht. Dat houdt simpelweg in dat u goed moet letten op gebreken bij de bezichtiging.

Bij de gegeven informatie is ervan uitgegaan, dat de onroerende zaak voor hetzelfde doel gebruikt wordt als verkoper doet. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben, dan dient hij zelf na te gaan of dit gebruik praktisch mogelijk is en niet op bezwaren van overheden en/of derden zal stuiten.

De informatie is afkomstig van verkoper. De makelaar en/of diens medewerkers hebben de gegeven informatie geverifieerd, voor zover dit mogelijk is. Zij zijn niet aansprakelijk voor de onjuistheid hiervan.

### Tekeningen/afmetingen:

De in de verkoopdocumentatie gemelde afmetingen en inhoud zijn indicatief. De sfeerplattegronden zijn opgenomen teneinde een gegadigde ideeën aan te reiken hoe de woning ingericht kan worden. Koper heeft verklaard bij het ondertekenen van de koopovereenkomst voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de afmetingen van het gekochte op te nemen en te controleren. Eventuele afwijkingen zijn mogelijk en deze zijn voor risico van koper.

### Koopovereenkomst:

De NVM-koopovereenkomst wordt opgemaakt nadat partijen overeenstemming over de prijs en overige voorwaarden hebben bereikt.

In deze koopovereenkomst wordt onder andere vastgelegd dat de koper een waarborgsom dient te storten of een bankgarantie dient te stellen bij de notaris ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom.

Een ontbindende voorwaarde van financiering voor een termijn van circa 6 weken kan in de koopovereenkomst worden opgenomen. Dit houdt in dat de koopovereenkomst wordt getekend, maar dat de koop ontbonden kan worden indien koper zijn financiering binnen deze termijn niet rond krijgt.

### Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper. Indien de gekozen notaris ongebruikelijke kosten aan de verkoper doorberekent (administratiekosten, dossierkosten enz.) of meer dan € 200,-- (inclusief B.T.W. en kadasterkosten) berekent per door te halen hypotheek van de verkoper (royementsakte), dan zijn deze meerkosten voor rekening van de koper.

Het is mogelijk dat de notaris kosten in rekening brengt voor het wijzigen van de transportdatum. In dat geval zullen de kosten evenredig aan verkoper en koper door de notaris in rekening worden gebracht.